

СЕКЦІЯ 2

ОСОБЛИВОСТІ БІЗНЕС-АДМІНІСТРУВАННЯ НА ПІДПРИЄМСТВАХ (РІЗНИХ ФОРМ ВЛАСНОСТІ)

ЗАСТОСУВАННЯ ПРИНЦИПІВ БІЗНЕС-АДМІНІСТРУВАННЯ В КОНТЕКСТІ ЕФЕКТИВНОГО УПРАВЛІННЯ ЖИТЛОВИМ ГОСПОДАРСТВОМ

О. В. ДИМЧЕНКО, д. е. н.

*Харківський національний університет міського господарства
імені О. М. Бекетова*

dymchenkoo@yahoo.com

Д. СЛАВАТА, к. е. н.

Технічний університет, м. Острава, Чехія

david.slavata@vsb.cz

Демонополізація в сфері управління ЖКГ являє собою багаторівневе комплексне та складне завдання. На шляху його вирішення стає питання залежності постачальників послуг та виконавців робіт від розрахунків із споживачами, а не від фінансової підтримки з міського бюджету. При переході від державної системи управління спільним майном багатоквартирних будинків до приватних управляючих компаній повинні бути запропоновані ефективні механізми управління житловим фондом, що враховуватимуть як права та інтереси населення, так і управляючих компаній, мінімізуючи їхні ризики.

Зміна економічних взаємовідносин та суб'єктів ЖКГ потребує змін системи управління спільним майном багатоквартирних будинків. Комунальна сфера, а саме цінова політика в визначенні вартості товарів та послуг, частково залишається у галузі державного регулювання, однак утримання та ремонт житлового фонду поступово входить у конкурентне середовище. Тобто з'являються фізичні та юридичні особи, що здатні взяти на себе відповідальність щодо утримання, експлуатації, поточного і капітального ремонту житлових будівель та конкурувати з комунальними підприємствами, надаючи більш якісні послуги.

Оскільки Україна практично немає власного досвіду з вирішення проблем щодо діяльності управителів спільного майна багатоквартирних будинків, а саме визначення управителів, вимог до їх діяльності, механізмів

надання послуги з управління житлом, доречно скористатися напрацьованим досвідом країн, де такі проблеми успішно вирішувалися з наступною адаптацією такого досвіду до умов нашої держави.

В усіх розвинутих країнах управління житлом є одним з найпривабливіших і усталених ринків господарювання оскільки, по-перше, на ньому існує мінімальний ризик збуту своєї продукції (тобто, послуги з управління житлом, в якому постійно хтось проживає та користується цією послугою), та, по-друге, традиційно висока фінансова дисципліна населення, яке чітко усвідомлює, що не можна користуватися житлом та житлово-комунальними послугами не оплачуючи їх на потрібному рівні.

У світовій практиці ідея об'єднання співвласників багатоквартирних будинків цілком визнана корисною і навіть необхідною. Досвід цілої низки країн, де діють об'єднання з управління спільним майном – кондомініуми, на Україні почали обговорювати в 1995 р., а в 2001 р. на законодавчому рівні продумали створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Закон був привабливий тим, що, на відміну від ЖЕКів, проголосив ОСББ неприбутковими організаціями, тим самим звільняючи їх від стягування ПДВ.

Країни колишнього соцтабору, маючи схожі проблеми, провели реформу ринку житлових послуг значно ефективніше. Наприклад, країни Балтики і Росія просувають цю ідею механізмом законодавчої підтримки. У Балтійському регіоні, де інший рівень і життя і культури, цей законодавчий експеримент прижився (у формі ОСББ об'єднано 98 % житла). У прибалтійських державах створення об'єднань співвласників закріпили законодавчою нормою: у разі 90 % приватизації житла, будинок переходить на утримання жителям. Схожа схема діє в Польщі і Казахстані.

Процес децентралізації ринку житла в Росії виявив безліч проблем, пов'язаних з ускладненням, дорожчанням, високим рівнем бюрократії і низькою прозорістю процесу створення і функціонування товариств співвласників житла (ТСЖ). Так, 77,5 % будинків в РФ управляються спеціалізованими організаціями, 16 % – ТСЖ, ЖБК та ін., 4,9 % – безпосередньо громадянами, повідомляє Федеральна антимонопольна служба за підсумками моніторингу ринку послуг з управління багатоквартирними будинками за I півріччя 2014 р.

У Чеській Республіці початок 90-х років XX ст. характеризувався схожою ситуацією з державним житловим фондом. Майже 50 % квартир

були у власності держави, проте були потрібні фундаментальні зміни у зв'язку з новою політичною ситуацією 1989 р. Основна проблема полягала у високих фінансових витратах на управління державним житловим фондом. Квартплата, встановлена в 1964 р. не змінювалася до 1991 р., тоді як витрати на утримання житлового фонду постійно зростали.

На даний момент, процес приватизації в Чехії знаходиться на останньому етапі. На відміну від інших держав Центральної і Східної Європи, власники державних (міських) квартир не отримали гарантію «права на купівлю» в Чеській Республіці. Кожен муніципалітет обрав свою власну концепцію і методи приватизації. На сьогодні муніципалітети приватизували близько 1 млн. квартир, в державній власності залишаються ще близько 0,5 млн. квартир.

У світовій практиці існує три основні методи приватизації житлового фонду, кожен з них має свої переваги і недоліки: приватизація ОСББ, кооперативом, інвесторами. Загальна тенденція приватизації полягає в передачі усіх форм власності будинку (квартир і місць загального користування) новим власникам. Розділення прав власності, як правило, не застосовується, на відміну від України.

Тому, враховуючи світовий досвід, необхідна інституційна підтримка можливості запровадження ефективних механізмів управління житловим фондом, знижуючи, при цьому, тиск на місцеві та державний бюджети.

Запропонована в Україні Концепція реформування житлової сфери передбачає, що власники багатоквартирних будинків повинні мати можливість самостійно обирати форму управління та приймати спільні рішення щодо утримання та управління спільним майном.

В Україні приватизовано більше 90 % квартир і лише близько 20 % мають створені ОСББ. Це одна із ефективних форм самоорганізації населення, оскільки регулюється спеціальним Законом.

Одним із напрямів реформування житлової сфери є підтримка і розвиток ОСББ. Ціла низка проблемних питань щодо створення і функціонування ОСББ буде врегульовано законопроектом «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», якими передбачено внесення змін до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та «Про внесення змін до деяких законодавчих актів з метою вдосконалення відносин у сфері житлово-комунальних послуг».

Але законодавчої бази, яка б стимулювала розвиток підприємницької ініціативи щодо підвищення ефективності експлуатації житлового фонду досі не розроблено. Питання щодо «якості управління житлом» потребує подальшого вирішення.

Для здійснення ефективного управління спільним майном багатоквартирного будинку доцільно залучення управителя.

Згідно Закону України «Про житлово-комунальні послуги» визначено, що управителем є особа, яка в інтересах власника/співвласників здійснює управління багатоквартирним будинком (комплексом багатоквартирних будинків) та його прибудинкової території і забезпечує їх належну експлуатацію відповідно до законодавства та умов договору. Для отримання послуг належної якості управитель, який був залучений до управління спільним майном багатоквартирного будинку, має відповідати певним вимогам, мати встановлені повноваження та права. Підвищенню задоволеності мешканців в управлінні багатоквартирним будинком можуть сприяти системи менеджменту якості.

Необхідність діяльності управителів обґрунтовується нагальною потребою забезпечення ефективного управління спільним майном багатоквартирних будинків, а також визначення альтернативних методів управління. Запорукою ефективного управління житловим фондом, поліпшення відносин між постачальниками та споживачами житлово-комунальних послуг, а як наслідок – підвищення їхньої якості, має стати саме професійне управління будинком шляхом залучення управителів.

Тобто для здійснення ефективного управління житлом від управителя неодмінно вимагається належна кваліфікація і досвід з питань застосування принципів бізнес-адміністрування щодо вирішення завдань розвитку за умов мінливого конкурентного середовища.

АНАЛІЗ І ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ «БІЗНЕС-АДМІНІСТРУВАННЯ»

Ю. О. ТАРАРУСЬ, к.е.н.

Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова

Бізнес-адміністрування є порівняно новим поняттям і тому, перш ніж аналізувати особливості цього економічного процесу, необхідно визначити